



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Ocenění vybrané nemovitosti  
Valuation of Selected Real Estate

Student: Veronika Naivertová

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra financí

## Zadání bakalářské práce

Student: **Veronika Naivertová**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R010 Finance  
Specializace: 00 Finance  
Téma: **Ocenění vybrané nemovitosti**  
**Valuation of Selected Real Estate**

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Trh nemovitostí a metody jejich oceňování
  3. Popis vybrané nemovitosti a aplikace jednotlivých metod ocenění
  4. Vyhodnocení zjištěných výsledků
  5. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADAČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. přep. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.  
DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. uprav. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 226 s. ISBN 978-80-86929-68-2.  
ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 330 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Janáčková, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 09.05.2014

Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

Prohlášení:

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh vypracovala samostatně.“

...5.5.2014...

datum

...Havnerová...

podpis

Hlavní poděkování patří vedoucí mé bakalářské práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D. za trpělivost, ochotu a pomoc při zpracování teoretické a praktické části. Dále bych chtěla poděkovat za podporu svým rodičům po celou dobu mého studia.

## Obsah

1.	ÚVOD .....	4
2.	TRH NEMOVITOSTÍ A METODY OCEŇOVÁNÍ .....	5
2.1	Trh nemovitostí .....	5
2.1.1	Účastníci trhu .....	6
2.1.2	Prvky trhu nemovitostí .....	7
2.2	Základní pojmy .....	8
2.3	Hodnota .....	10
2.4	Metody oceňování .....	11
2.4.1	Metoda porovnávací .....	13
2.4.2	Metoda nákladová .....	15
2.4.3	Výnosová metoda .....	18
2.5	Shrnutí .....	23
3.	POPIS VYBRANÉ NEMOVITOSTI A APLIKACE JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ ..	24
3.1	Shrnutí .....	45
4.	VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ .....	46
5.	ZÁVĚR.....	48
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	50
	SEZNAM ZKRATEK.....	52
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....	3
	SEZNAM PŘÍLOH .....	1

# 1. ÚVOD

Trh s nemovitostmi je velice rozmanitý. Nemovitosti mají nízkou likviditu oproti jiným aktivům (CP, obligace) a liší se od sebe polohou, technickým stavem, vybavením, velikostí a stářím. Každý ekonomický subjekt má své potřeby a preference. Na trhu se nachází široká škála nemovitostí, které jsou na určitém segmentu k sobě blízkými substituty. Prodat nemovitost anebo ji pronajímat, popřípadě si určitou nemovitost pronajmout vyžaduje rozhodovací proces. Existuje řada faktorů, které toto rozhodnutí ovlivňují. Tato práce je zaměřená na vytváření podkladů pro rozhodnutí, jak dále naložit s nemovitostí (skladem).

Proces ocenění se rovněž používá při dědění, exekuci, zástavě, převodu nemovitosti a vypořádání společného jmění manželů. Vždy jsou využity tři základní metody ocenění, které se nazývají nákladová, výnosová a porovnávací. Činnost oceňování mohou vykonávat pouze kvalifikované osoby, kterými jsou soudní znalci nebo odhadci. Znalci se řídí zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a odhadci vycházejí ze zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Základní právní předpis upravující oceňování nemovitosti v České republice je zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění. Důležitost zde hraje i nově přijatý zákon č. 89/2012 Sb., NOZ, který poupravil základní definice a pojmy. Vstoupil v platnost v roce 2014.

Použity budou metody deskripce, analýzy a dedukce, prostřednictvím kterých se dosáhne konečných výsledků.

Cílem této bakalářské práce je vytvořit podklady pro rozhodnutí, zda vybranou nemovitou věc pronajmout nebo prodat pomocí ocenění. Bude použita analýza nájmů nebytových prostor a vytvořeno doporučení současnému majiteli, jak se má k této situaci postavit.

Bakalářská práce obsahuje pět kapitol, přičemž první kapitolou je úvod. Druhá kapitola je zaměřená na trh nemovitostí a definování základních pojmů včetně metod jejich ocenění. Třetí kapitola popisuje vybranou nemovitost a aplikaci jednotlivých metod ocenění. Nejdůležitější částí bakalářské práce je čtvrtá kapitola, která obsahuje vyhodnocení výsledků a následné doporučení pro majitele nemovitosti. V závěru páté kapitoly jsou zhodnoceny a shrnuty veškeré informace, získané v průběhu zpracování práce.

## 2. TRH NEMOVITOSTÍ A METODY OCEŇOVÁNÍ

Tato kapitola se zabývá v první části základními pojmy a definicemi a v druhé části metodami oceňování, kterými jsou nákladová metoda, výnosová metoda a porovnávací metoda.

### 2.1 Trh nemovitostí

Trh s nemovitostmi je specifickým trhem. Vyznačuje se svou jedinečností, polohou, náklady spojenými s užíváním a vlastnostmi. Na trhu se střetává nabídka s poptávkou a vytváří tržní cenu. S nemovitostí jsou spojena tři práva. Řadí se zde právo užívání, využívání plodů, pronájmu ale i zástavy.

Janáčková (2004, s. 11) definuje trh nemovitostí jako: „*mechanismus, jehož prostřednictvím jsou směňovány určité statky a služby související s nemovitostmi.*“ Další definici trhu s nemovitostmi, kterou popisuje Zazvonil (1996, s. 39): „*dynamický kontinuálně probíhající komplexní proces, který se neustále vyvíjí. Působí na něj nejrůznější síly a zájmy z mnoha oblastí, přičemž i jejich intenzita podléhá změnám.*“

Trhy se můžou rozlišovat jak po kvalitativní, tak i po kvantitativní stránce. Z hlediska kvalitativního se mohou dělit na dokonalý či nedokonalý a organizovaný či neorganizovaný trh. Dokonalý trh je charakteristický vzájemnou nahraditelností, obdobnou kvalitou a neexistencí místní a časové diferencovanosti. Pokud jde o organizovaný trh, mluví se především o organizovaných aukcích, které se vyskytují velice málo. Realitní kanceláře nebo reklamy slouží pouze jako zprostředkovatelé. Z hlediska kvantitativního se trhy dělí podle množství účastníků jak na straně nabídkové či poptávkové. Pokud je účastníků více nebo jen jeden mohou se rozeznat trhy monopolní, oligopolní polypolní, oboustranné a omezené. Je-li na straně nabídky a poptávky velký počet účastníků, vzniká vzájemná konkurence nejen v ceně, ale i kvalitě. Je známo, že čím méně soutěží poptávající, tím levněji koupí, čím méně soutěží nabízející o zájem kupujících, tak prodávají za vysokou cenu. Trh s nemovitostmi může být chápán jako trh s investičními příležitostmi. Běžné trhy spotřebitelského typu používají základní ekonomické modely racionální spotřebitelské volby, jsou založeny na výběru vhodné alternativy. Spotřebitel si volí své preference v rámci svého rozpočtového omezení. (Zazvonil, 2012)



### 2.1.1 Účastníci trhu

Na trhu nemovitostí je možné setkat se s pěti základními skupinami ekonomických subjektů. Účastníci se odlišují svými preferencemi k dosažení daných cílů.

- „nabízející - vlastníci nemovitostí vlastní práva k těmto nemovitostem. Můžou být rozděleny na individuální vlastníky, firmy, stát zastoupený jeho institucemi a municipality. Obecným cílem je maximalizace výnosů z držby nemovitosti a minimalizace ztráty spojených s každodenním užíváním;
- poptávající - investoři a nájemníci (domácnosti, firmy) - cílem investorů je zhodnocení finančních prostředků. Cílem nájemníka je krátkodobý nájem nemovitosti, kde může uspokojovat své potřeby;
- finanční instituce - hypotéční banky a stavební spořitelny, které se podílejí na investičním procesu pořízení popřípadě rekonstrukci nemovitostí. Úkolem je zapůjčovat volné peněžní prostředky investorům na finančně náročné pořízení nemovitosti. Banky požadují při poskytování úvěru zástavu, která může mít charakter zastavení nějaké nemovitosti;
- regulující - státní správa a samospráva regulují trh nemovitostí a chování některých účastníků vydáváním norem chování;
- zprostředkovatelé - realitní kanceláře, notáři, odhadci a znalci.

Nutnou podmínkou efektivního fungování trhu nemovitostí je, že vlastník je schopen pohotově a přesvědčivě dokumentovat svá vlastnická práva. Proto důležitý vliv na fungování českého trhu nemovitostí má katastr nemovitostí.“ (Janáčková, 2004, s. 13 - 14)

„Katastr nemovitosti České republiky je soubor údajů o nemovitostech zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem. Je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek.

Základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

1. soubor geodetických informací - zahrnují katastrální mapu;
2. soubor popisných informací - zahrnují údaje o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ. Záznam práva k nemovitostem do KN [online]. 2013, [2013-11-22]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Obsah vlastnického práva

Zákon č. 89/2012 Sb., NOZ v §1012 definuje toto vlastnické právo takto: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníkům se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“

### **2.1.2 Prvky trhu nemovitostí**

Pro odhad tržní hodnoty mohou být velmi důležité pro očekávanou transakci. Mohou být odhaleny silné a slabé stránky majetku či skryté hrozby ba naopak příležitosti, které mohou působit na tvorbu hodnoty.

Nabídka - je dána počtem a typem nemovitostí nabízených k pronájmu či prodeji při dané ceně. Zazvonil (2012, s. 35 - 36) řadí do motivů prodávajících: „*nepotřebnost, nadbytečnost, nevýhodnost nespokojenost, změny v podnikatelských aktivitách, spekulace do budoucna, využití příležitostí, řešení vlastnických vztahů, potřeba likvidity v souvislosti s nuceným prodejem*“;

Poptávka - je ochota kupujících za určitou cenu nakoupit, je závislá na jejich důchodu. Motivy kupujících, které zařazuje Zazvonil (2012, s. 37): „*řešení základních životních potřeb, zlepšení či zkvalitnění životních potřeb, změna sídla, expresivní důvody a touhy, využití příležitostí výhodné nabídky, prostředek pro přístup k úvěrům, uložení volných finančních prostředků*“;

Rovnovážná cena - „*cena, která je výsledkem vzájemného působení sil tržní nabídky a tržní poptávky. Jedná se také o cenu, při které je poptávané množství rovno nabízenému množství*“ tvrdí Jurečka (2010, s. 66);

Konkurence - je proces střetávání rozdílných preferencí ekonomických subjektů. Jurečka (2010, s. 171 - 173) rozlišuje konkurenci:

1. „**tržní** = soutěž takovými prostředky, jež souvisejí s trhem samotným, dále se dělí:
  - *konkurence cenová - hrají zde důležitou roli rozdíly ve výrobních nákladech;*
  - *konkurence necenová - může v ní jít o konkurenci kvalitou a to v širokém smyslu (energetická náročnost, dostupnost servisu), řadí se zde i reklama;*
2. **mimotržní** = zahrnuje legální metody (lobbování) i nelegální postupy (korupce, špionáž).“

Důležitou součástí je potenciální konkurence. Existuje tam, kde se nevyskytují překážky vstupu do odvětví. Tato konkurence výrazně omezují moc oligopolních a monopolních firem. Je typická ovlivněním jednání firem, protože může změnit uspořádání odvětví.

## **2.2 Základní pojmy**

Pro snadnější orientaci je důležité vydefinovat základní pojmy, které se v této bakalářské práci neustále opakují. Vychází se většinou ze zákona. Tímto zákonem může být nový občanský zákoník nebo zákon o oceňování majetku.

### **Nemovitost**

NOZ č. 89/2012 Sb., platný od 1.1.2014 definuje nemovitost podle §498 jako: *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.“*

Podle §506 NOZ se *„pozemkem rozumí prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Není možné, aby v současnosti vlastník prodal pouze stavbu a pozemek si ponechal. Věcná práva k majetku - vlastnictví, zástava, vlastnické podíly, břemena, exekuce, právo užívání, a právo nájmu.

Platí také přechodné ustanovení, které je definováno v § 3060 NOZ a zní: *„Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“*

### **Stavby**

Pro účely ocenění se stavby člení podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění podle § 3: *„na stavby pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, dále jednotky a venkovní úpravy, kterými se rozumí stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energie a vody, kanalizace. Patří zde také vodní nádrže, rybníky a jiné stavby.“*

### **Nebytový prostor**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění podle § 8 definuje nebytový prostor jako: *„jednotku, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový*

*prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.“*

## **Pozemky**

*Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí definuje pozemek jako: „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby a jiné.“*

*Pozemek se může skládat z několika parcel. Členíme pozemky podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění: „na stavební pozemky, zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, zahrada, vinice, ovocný sad, louka, pastvina a trvalý porost. Dále na lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, další pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky.“ Součástí pozemku je parcela, která je polohově a geometricky určena a zobrazena v katastrální mapě a označena parcelním číslem. Velikost parcely je vyjádřen v m<sup>2</sup>.*

## **Znalci**

*Vychází se ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a takto znalece definuje: „Účelem je zajištění řádného výkonu znalecké činnosti v řízení před orgány veřejné moci. Jedná se o nezávislou osobu, která vyhotovuje znalecký posudek na základě skutečnosti. Znalce jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Znalcem může být jmenován občan České republiky, občan jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu. Další podmínky jsou způsobilost k právním úkonům v plném rozsahu, bezúhonnost, potřebné znalosti a zkušenosti v oboru. Uchazeč s jmenováním musí souhlasit. Po zvolení skládá slib. Znalec je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své znalecké činnosti. Jsou také povinni vést znalecký deník. Do deníku zapisují provedení všech posudků, jejich předmět, pro koho byla činnost provedena, výši odměny a výloh a den jejich proplacení. Může být veden v listinné i elektronické podobě.“*

## **Odhadci**

Odhadci vycházejí ze zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Konkrétně spadají do živnosti vázané. K této živnosti se váže odborná způsobilost. Vytvářejí odhady pro občany, firmy (soukromoprávní účely), ale také pro banky. Odhad může provádět osoba podnikající na základě živnosti, vystudování vysoké školy, praxe (minimálně 5 let) a účasti na speciálním kurzu.

### **2.3 Hodnota**

Bradáč (2008, s. 47) tvrdí že: *„hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot pohled toho, jak jsou definovány (např: věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota) přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“*

#### **Věcná hodnota**

Také nazývána „substanční“, hodnotu Bradáč (2008, s. 51) popisuje takto: *„Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžitě užívat věci.“* V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., je definována jako cena: *„za kterou by byl majetek pořízen v době, ve které se o něm účtuje.“*

#### **Výnosová hodnota**

Můžeme nazývat jako „kapitalizovaný zisk“ Bradáč (2008, s. 51) definuje tuto hodnotu jako: *„součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.“*

#### **Cena**

*„Cena je všeobecně uvažována jako konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy jako přesné číslo. Taky může být chápána jako dosažený či realizovaný fakt“* tvrdí Zazvonil (1996, s. 29).

Zákon č.135/1994 Sb., o cenách zní: „Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům.“

### **Obvyklá cena**

Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku v platném znění definuje jako: „cenu, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo služby. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího. Mimořádnými okolnostmi jsou stavy tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.“

## **2.4 Metody oceňování**

Nemovitost je jedinečná, nepřenositelná a zvláště obtížná ke stanovení hodnoty. Zásadním problémem je nalezení dostatečného množství informací, které slouží ke stanovení hodnoty a ceny současně. Oceňovat lze několika způsoby a záleží také na typu nemovitosti, které přímo definuje zákon číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění. Toto oceňování provádějí znalci nebo odhadci.

Orientace na bázi:

1. nákladů - „soudí se podle nákladů, které byly vynaloženy v minulosti, základní myšlenkou je nákladový přístup, jehož výsledkem se označuje jako nákladová hodnota nemovitostí. Vychází z předpokladu, že v minulosti musel existovat investor, který zakoupil pozemek a zhodnotil jej stavbou. K tomu musel vynaložit náklady, které jsou zjištěitelné a lze jej finančně vyjádřit. Představují horní limit ceny v případě prodeje. Hlavním činitelem je hodnota pozemku, neboť stavby na něm se nacházející jsou na něm závislé. Počítá s racionálním chováním účastníků trhu. Základním konceptem měření je zde princip nákladů ztracených příležitostí, který vychází z předpokladu, že účastníci trhu se rozhodují v podmínkách omezených zdrojů mezi užitek získaným či obětovaným. Vývoj cen pozemků není tak spolehlivě určitelný z minulosti.“ (Zazvonil, 2012, s. 217 - 220)
2. porovnání s prodejními cenami - „princip vychází ze současnosti a snaží se odvodit velikost hledané hodnoty od současně dosahovaných prodejních cen nemovitostí srovnatelných, jedná se o porovnávací přístup. Výsledkem tohoto přístupu je porovnávací hodnota. Založen na předpokladu, že je-li při aktuálním prodeji určitých

*nemovitostí dosaženo konkrétní ceny a posuzované nemovitosti jsou prodaným podobné, dá se očekávat, že při prodeji nemovitostí oceňovaných by se za obdobných podmínek prodeje mělo dosáhnout i podobné ceny. Koncept je založen na substitučním principu, podle něhož kupující má-li na výběr mezi několika z jeho pohledu substituty, dá přednost tomu, který je nabízen za nejnižší cenu. V rámci tohoto přístupu se používá řada technik a metod například: statistické analýzy.“ (Zazvonil, 2012, s. 220 - 223)*

3. očekávaných výnosů - *„odhadce se může opřít o pohled směřující do budoucnosti. V tom případě hodnotu nemovitostí měří prostřednictvím velikosti prospěchu, které by nemovitosti svému vlastníkovu mohly přinášet. Čím vyšší, časově delší a jistější tento prospěch bude, tím více je potenciální poptávající motivován akceptovat vyšší hodnotu. Základní principy výnosového přístupu symbolizuje výnosová hodnota. Koncept výnosového přístupu je založen na očekávání, jde v podstatě o očekávání možného příslibu, který se odehraje někdy v budoucnosti. Budoucím prospěchem může mít řadu podob, od výnosů z nájemného, různých typů úspor, až po celou řadu obtížně vyjádřitelných výhod a uspokojení. Pro potřeby ocenění jej půjde vyjádřit jako prospěch finanční, mající formu budoucích plateb nebo jejich ekvivalentů.“ (Zazvonil, 2012, s. 223 - 225)*

### **Postup oceňovacího procesu**

Zazvonil (1996, s. 163) definuje jako: *„proces, který lze přirovnat k činnosti, kdy na začátku existují pouhé střípky nedávající smysl, ty se postupně skládají, hledají se mezi nimi vzájemné souvislosti. Vzniká z tzv. mozaiky celkový obraz. Je důležité, aby postup byl logický. Každý dílčí krok byl učiněn až na základě prozkoumaných a zmapovaných výsledků. Celý postup musí být srozumitelný, průkazný a kontrolovatelný.*

*nejvýhodnější postup podle následujících bodů:*

- *definice zadání co do účelu ocenění a přesná specifikace oceňovaných nemovitostí včetně podmínek, za nichž se ocenění provádí;*
- *popis nemovitostí s orientací na podstatu majetku a jeho technická územní, komerční a majetkoprávní charakteristika;*
- *vymezení tržního segmentu a tržní analýza nemovitostí;*
- *stanovení strategie ocenění;*
- *postupná krystalizace názorů na hodnotu prostřednictvím pohledů z použitých přístupů;*
- *analýza dílčích výstupů a jejich integrace do finálního výsledku;*

- *komentář k předpokladům a nejistotám a s tím souvisejícími riziky a výhradami.*“

#### **2.4.1 Metoda porovnávací**

Nazývaná také komparativní metoda, která vychází ze současného stavu. Je založena na porovnání předmětu ocenění s totožným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Oceňujeme na základě řady hledisek:

- *druhy a účelu věci;*
- *koncepce a technických parametrů;*
- *materiálu;*
- *kvality provedení;*
- *podmínek výroby;*
- *technického stavu;*
- *opravitelnosti;*
- *dostupnosti náhradních dílů;*
- *jejich velikostí, umístění a projevy okolí.*

*„Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze, proto se klade důraz na porovnání nemovitostí ve stejné lokalitě. Dalším faktorem je stav srovnávané nemovitosti“* jak tvrdí Bradáč (2009, s. 327).

Bradáč (2009, s. 328) dále rozšiřuje výčet porovnávací metody o „*metody*“:

1. *Monokriteriální - metoda, při níž je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria;*
2. *Multikriteriální - metoda, při níž je porovnávání prováděno na základě více kritérií;*
3. *Přímého porovnání - metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou;*
4. *Nepřímého porovnání - taktéž „metoda bazická“ nebo také „metoda standardní ceny“. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitosti.“*



Bradáč (2009, s. 331) definuje další názvosloví:

Koeficient odlišnosti

*„Koeficient vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1. Kombinace více koeficientu se využívá pro zjištění indexu odlišnosti.“*

Index odlišnosti

*„Index vyjadřující vliv více vlastností nemovitostí na rozdíl v ceně. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.“*

$$I_{s1} = \frac{TC_{s1}}{TC_0} \quad (2.1)$$

*Avšak porovnávají se jednotkové ceny, pak se použije: “*

$$I_{s1} = \frac{JTC_{s1}}{JTC_0} \quad (2.2)$$

Indexovaná tržní cena

*„Tržní cena srovnávacího objektu, upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na cenu oceňovaného objektu.“*

$$ITC_{s1} = \frac{TC_{s1}}{I_{s1}} \quad (2.3)$$

Indexovaná jednotková tržní cena

*„Jednotková tržní cena srovnávacího objektu, upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému na jednotkovou cenu oceňovaného objektu.“*

$$IJTC_{s1} = \frac{JTC_{s1}}{I_{s1}} \quad (2.4)$$

Standardní jednotková tržní cena

*„Tržní cena jednotky výměry standardu, etalonu – nemovitosti s definovanými vlastnostmi, považované pro daný typ nemovitostí za výchozí pro ocenění konkrétní oceňované nemovitosti, zjištěná z tržních nemovitostí.“*

Koeficient prodejnosti

*„Poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a odpovídající časovou cenou nemovitosti určitého srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.“*

$$KP = \frac{COB_i}{C\check{C}_i} \quad (2.5)$$

#### 2.4.2 Metoda nákladová

Nákladová metoda vychází z minulosti. Používá kalkulaci nákladů. Náklady jsou nejzákladnější složkou ceny. Tuto metodu dělíme na individuální cenovou kalkulaci, podrobný položkový rozpočet, metody agregovaných položek a propočet ceny.

Individuální cenová kalkulace

Ve své knize Bradáč (2009, s. 130) tvrdí: *„že se jedná o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena. Metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení.*

*Jedná se o nákladově orientovanou tvorbu cen, umožňující stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny, a to na přímé náklady (zjistitelné přímo na danou položku a související s jejím objemem) a na náklady nepřímé (nelze vyčíslit na konkrétní položku, mají společný nebo hromadný charakter).*

*Přímé i nepřímé náklady lze dále členit a sestavovat do kalkulačních vzorců.“ Na základě nejobecnější podoby tohoto vzorce je cena definovaná (viz tab. 2.6):*

Tab. (2.6) Cena stavebního pozemku (kalkulační vzorec)

CENA						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
Přímé náklady				Nepřímé náklady		
materiál	mzdy	stroje	ostatní přímé náklady	režie výrobní	režie správní	

Zdroj Bradáč A., Teorie oceňování nemovitosti, CERM BRNO, 2009 s. 131 + vlastní úprava

*„Náklady na jednotlivé položky jsou zjištěny kalkulačním vzorcem, který ve své nejobecnější podobě obsahuje zejména:*

### **1) Přímé náklady**

- *přímý materiál - vyčíslitelný materiál, spotřebovaný přímo na konkrétní zakázku;*
- *přímé mzdy - mzdy výrobních pracovníků, potřebné na provedení konkrétní práce bez položek sociální a zdravotního pojištění;*
- *náklady na stroje - vyčíslitelné náklady na provoz a na údržbu strojů, pracujících na konkrétní kalkulované práci;*
- *ostatní přímé náklady - ostatní vyčíslitelné položky, související s kalkulovanou prací, například:*
  - *podíl zaměstnavatele na sociálním a zdravotním pojištění, státní politiku zaměstnanosti, pojištění odpovědnosti za úraz pracovníků zahrnutých v položce „přímé náklady“;*
  - *odpisy strojů a zařízení, provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací;*
  - *cestovní a jiné podobné výlohy, spojené s provedením konkrétní kalkulované práce.*

### **SOUČET POLOŽEK DÁ PŘÍMÉ NÁKLADY CELKEM**

### **2) Nepřímé náklady**

- *výrobní režie - spotřeba paliv, energií a materiálů souvisejících s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku, výkony strojů, cestovné a další;*
- *správní režie - náklady související s řízením a správou, obdobné typy nákladů jako u režie výrobní, ale náležející správě (mzdy administrativy).*

*Režie vyjádřená v procentech se počítá jako podíl režijních nákladů z předem zvolené základny. Zisk by měl mimo jiné zahrnovat i vliv inflace - zejména u stavebních prací je zakázka obvykle provedena, čili náklady na ni naběhnou předem před zaplacením.*

*Náklady celkem plus zisk dávají CENU; k této je zapotřebí připočíst daň z přidané hodnoty, je-li dodavatel jejím plátcem“ jak tvrdí Bradáč (2009, s. 131).*

## **Životnost stavby**

Životnost staveb popisuje Bradáč (2009, s. 215) jako: „*oceňovací dobu, jež uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Udává se v rocích.*

*V předpisech jsou používány tyto pojmy:*

- *předpokládaná životnost - celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, délka života stavby a další;*
- *zbytková životnost - doba delšího trvání stavby;*
- *objektivní životnost stavby - termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení, a za pomoci daných kritérií;*
- *ekonomická životnost - doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost.*

*Stavby postupem času stárnou a následným používáním se postupně opotřebovávají.*

*Rozeznávají se následující typy:*

- *opotřebení (znehodnocení) - udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech jen poměrnou hodnotou z jedné;*
- *technická hodnota - hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k téže stavbě nové. Označujeme ji TH a je udávána v procentech;*
- *stáří stavby - ke dni, ke kterému se provádí ocenění. Jednotkou jsou roky, bez ohledu na měsíce a dny. Stáří zásadně počítáme jako rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby. “*

## **Klasické metody výpočtu opotřebení**

Bradáč (2009, s. 216) tvrdí, že se jedná o metody: „*jejíž průběh opotřebení v čase považují za funkci, kterou lze vyjádřit přímkou, spojitou nebo lomenou křivkou.*

### **Metoda lineární**

- *tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do sta procent u stavby zcela zchátralé;*

### **Kusýnova metoda**

- *vychází z úvahy, že v prvních letech trvání stavby, je opotřebení menší. Doporučuje v první osmině trvání stavby nepočítat opotřebení vůbec, potom pak lineárně do sta procent;*

#### Metoda kvadratická

- *průběh opotřebení je vyjádřen kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě;*

#### Metoda semikvadratická

- *opotřebení se při této metodě vyjadřuje jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou;*

#### Analytické metody

- *jedná se o metody, které využívají výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků. “*

### 2.4.3 Výnosová metoda

Tato metoda je typická sestavením určitého plánu do budoucnosti. Ve své knize Bradáč (2009, s. 267) definuje tuto výnosovou metodu: *„jako čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.*

*Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny na současnou hodnotu - částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.*

*Jedná se o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možné v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládány budoucí výnosy z nemovitosti. “*

U této metody je důležitý určitý důchod, který může být v podobě nájmu. Proto se rozlišuje:

#### Nájemné

Jedná se o dohodu dvou stran za určitých stanovených podmínek. NOZ § 2001 říká: *„Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. “*

V § 2217 NOZ se zmiňuje o platbě této služby takto: *„Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Platí se měsíčně pozadu. “*

### Nákladové nájemné

Bradáč, Fiala a Hlavinková (2007, s. 107) se zmiňují o nákladovém nájemném jako: *„o nájemném, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.“*

### Ekonomické nájemné

Bradáč, Fiala a Hlavinková (2007, s. 107) definují jako: *„nájemné, které vlastníkově pokryje veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.“*

### Nájemné obvyklé

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění v § 2 říká: *„majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.“*

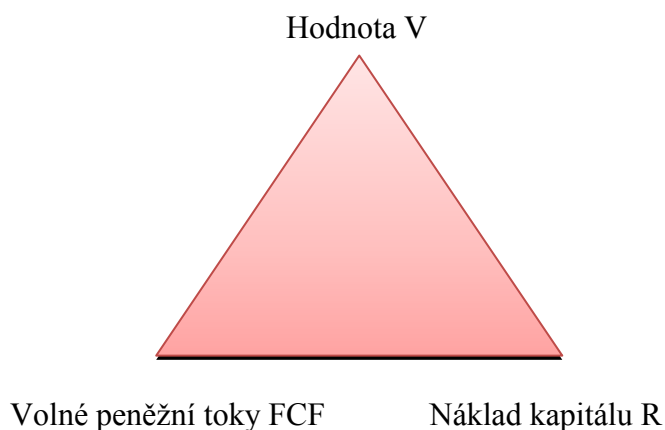
### Výnosové metody oceňování

Dluhošová (2010, s. 175) ve své knize tvrdí, že: *„se vychází z předpokladu, že hodnota statků je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U podniku jsou tímto užitekem budoucí ekonomické efekty (např: zisk, dividendy). Hodnota u těchto metod závisí především na definici budoucích výnosů, volbě časového horizontu a stanovení nákladu kapitálu. Řadíme zde:*

#### **1. metody diskontovaných peněžních toků**

- jsou založeny na odhadech budoucích volných peněžních toků, které plynou z podnikatelské činnosti. Setkáváme se s několika základními úkoly. Prvním je správné vymezení budoucích peněžních toků vhodných pro ocenění, druhým je stanovení nákladu kapitálu, kterým jsou peněžní toky diskontovány, a třetím je stanovení hodnoty pomocí metody ocenění.

Obr. 2.1: Klíčové komponenty výnosových metod oceňování



*Podle toho, zda je oceňován celkový kapitál nebo pouze vlastní kapitál, a podle toho jak jsou definovány finanční toky a náklad kapitálu, lze rozlišit čtyři základní metody oceňování podniku:*

### 1.1 Metoda DCF-Entity

*U této metody je oceňován celkový kapitál. Volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele FCFF je diskontován nákladem celkového kapitálu WACC. Cílem metody je tržní ocenění celkového kapitálu podniku.*

$$V = \frac{FCFF}{WACC} \quad (2.6)$$

*FCFF představuje volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele a WACC jsou celkové náklady kapitálu. Jednotlivé položky se vypočítají následovně:*

$$FCFF = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta\text{ČPK} - \text{investice} \quad (2.7)$$

$$WACC = \frac{R_D \cdot (1-t) \cdot D + R_E \cdot E}{D + E} \quad (2.8)$$

*$R_D$  jsou náklady na úročený cizí kapitál,  $t$  je sazba daně z příjmu,  $D$  je odúročený cizí kapitál,  $R_E$  jsou náklady vlastního kapitálu,  $E$  je vlastní kapitál.*

### 1.2 Metoda DCF-Equity

*V tomto případě je oceňován pouze vlastní kapitál. Volné peněžní toky se vztahují pouze k vlastnímu kapitálu FCFE a jsou diskontovány nákladem vlastního kapitálu  $R_E$ .*

$$V = \frac{FCFE}{R_E} \quad (2.9)$$

FCFE jsou volné peněžní toky z vlastního kapitálu a  $R_E$  jsou diskontované náklady vlastního kapitálu. Spočítá se dle vzorce:

$$\text{FCFE} = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta \text{ČPK} - \text{investice} + \text{čerpání úvěru} - \text{splátky úvěru} \quad (2.10)$$

$$R_E = \frac{WACC_U \cdot \frac{UZ}{A} - \frac{CZ}{Z} \cdot UM \cdot \left( \frac{UZ}{A} - \frac{VK}{A} \right)}{\frac{VK}{A}} \quad (2.11)$$

$WACC_U$  jsou náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu,  $UZ = VK + BU + OBL$ ,  $UZ$  jsou úplné zdroje,  $VK$  je vlastní kapitál,  $BU$  jsou bankovní úvěry,  $OBL$  jsou obligace,  $A$  jsou aktiva,  $CZ$  je čistý zisk,  $Z$  je hrubý zisk,  $\frac{CZ}{Z}$  je daňová redukce,  $UM$  je úroková míra.

$WACC_U$  se poté stanoví dle rovnice:

$$WACC_U = R_F + R_{\text{podnikatelské}} + R_{\text{finstab}} + R_{LA} \quad (2.12)$$

Kde  $R_F$  je bezriziková úroková míra,  $R_{LA}$  je riziková přírážka za velikost objektu,  $R_{\text{podnikatelské}}$  je riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko,  $R_{\text{finstab}}$  je riziková přírážka za riziko vyplývající z finanční stability.

Riziková přírážka  $R_{LA}$  charakterizující velikost podniku se stanoví takto: Je-li  $UZ \geq 3$  mld. Kč, tak  $R_{LA} = 0$  %. Je-li  $UZ \leq 0,1$  mld. Kč, pak  $R_{LA} = 5$  %. Je-li  $UZ > 0,1$  mld. Kč a zároveň  $UZ < 3$  mld. Kč, použije se následující propočet:

$$R_{LA} = (3 \text{ mld. Kč} - UZ)^2 / 168,2 \quad (2.13)$$

Riziková přírážka  $R_{\text{podnikatelské}}$  charakterizující produkční sílu je závislá na ukazateli  $EBIT/A$ , který je porovnáván s ukazatelem  $X1$  vyjadřujícím nahrazování úplatného cizího kapitálu vlastním kapitálem. Tento ukazatel je definován následovně:

$$X1 = \frac{VK + BU + O}{A} \cdot \frac{\dot{U}}{BU + O} \quad (2.14)$$

Pokud  $EBIT/A > X1$ , pak  $R_{\text{podnikatelské}} = 0\%$ . Pokud  $EBIT/A < X1$ , pak  $R_{\text{podnikatelské}} = 10$  %. Pokud bude  $EBIT/A \geq 0$  a zároveň  $EBIT/A \leq X1$ , pak:



$$R_{podnikatelské} = (X1 - EBIT / A)^2 / (10 \cdot X1^2) \quad (2.15)$$

Riziková přírážka finanční stability na bázi likvidity  $R_{finstab}$  vychází z ukazatele celkové likvidity  $OA / \text{krátkodobé závazky}$ , přičemž je stanovena mezní hodnota likvidity,  $XL$ . Pokud průměr průmyslu je nižší než 1,25, pak horní hranice  $XL = 1,25$ , pokud je průměr průmyslu větší, než 1,25, pak  $XL = \text{průměr průmyslu}$ .

Je-li celková likvidita objektu  $> XL$ , pak  $R_{finstab} = 0 \%$ . Je-li celková likvidita  $< 1$ , pak  $R_{finstab} = 10 \%$  a je-li celková likvidita  $> 1$  a zároveň  $< XL$ , propočte se  $R_{finstab}$  takto:

$$R_{finstab} = (XL - \text{celková likvidita})^2 / 10 \cdot (XL - 1) \quad (2.16)$$

Pro správné ocenění peněžních toků je nezbytné použít vzorce pro výpočet současné hodnoty a perpetuity. Určí se podle těchto základních vzorečků:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^T} \text{ nebo } PV = \frac{P}{i} \quad (2.17)$$

kde  $PV$  je současná hodnota,  $FV$  budoucí hodnota,  $i$  úrok,  $T$  počet let a  $P$  je perpetuita.

Oceňování tržní hodnoty vlastního kapitálu je jednou z klíčových úloh finančního řízení a rozhodování. Zjišťuje se hodnota, která připadá vlastníkům podniku a růst této hodnoty znamená realizaci vlastnických zájmů jako rozhodující motiv a cíl.

### 1.3 Metoda DDM

Oceňuje se vlastní kapitál. Peněžní tok je vyjádřen pomocí dividendy, což je peněžní tok pro vlastníky. Dividendový model je v podstatě modifikovaný model DCF, kdy se používá místo FCF dividendy. V tržních ekonomikách s vyspělým kapitálovým trhem se používá poměrně často. Propočítá se:

$$V = \frac{DIV}{R_E} \text{ nebo } V = \frac{DIV}{R_E - g} \quad (2.18)$$

kde  $DIV$  je dividendy v běžném období,  $g$  je očekávaná míra růstu dividend do nekonečna.

## 2. metoda kapitalizovaných zisků

- je založena na principu současné hodnoty budoucích zisků. Zisky jsou odhadovány z historických dat. Východiskem stanovení jsou údaje z bilance a výkazu zisku a ztráty za období tří až pět let. Klíčovým údajem je tzv. trvale udržitelný zisk, to je účetní zisk, který je podroben řadě korekcí (například reálné opotřebení, vyloučení mimořádných výnosů). Propočet odhadovaného trvale udržitelného zisku  $Z$  je následující:

$$Z = \sum_{t=1}^T w_t \cdot Z_t \quad (2.19)$$

$Z_t$  je zisk v minulých obdobích upravený o korekce,  $w_t$  jsou váhy přiřazené jednotlivým obdobím,  $T$  je počet let zahrnutých do výpočtu.

Odhad hodnoty podniku na bázi trvalého zisku pak v případě perpetuity lze spočítat:

$$V = \frac{Z}{R} \quad (2.20)$$

$R$  jsou náklady kapitálu (kalkulovaná úroková míra).“

### 2.5 Shrnutí

V této kapitole byla nastíněna nejzákladnější teorie, která je důležitá pro zjišťování hodnoty nemovitosti. Jedná se o zdoluhavý proces zjišťování, výběru a analýzy informací, které jsou nezbytné pro řadu řízení (např. soudní). Následující kapitola se bude zabývat praktickým použitím dříve zmíněných metod.

### **3. POPIS VYBRANÉ NEMOVITOSTI A APLIKACE JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ**

Tato kapitola podrobněji popisuje vybranou nemovitost. Pro snadnější představu jsou přiloženy fotografie, viz. příloha č. 1. Dále v této kapitole budou použity poznatky získané v kapitole č. 2 a budou aplikovány do praxe.

#### **Seznámení s vybranou nemovitostí**

Vybraná nemovitost se nachází v katastrálním území Nová Bělá, obec Ostrava, okres Ostrava-město, počet obyvatel v městském obvodu je cca 1 808. Katastrální výměra činí 718 hektarů.

Sklad původně sloužil jako obchod se smíšeným zbožím. Postupem času, kdy se začaly rozrůstat velkoobchody a supermarkety se již nedosahovalo takových zisků potřebných pro provoz podnikatelské činnosti. Takto vznikla u majitele myšlenka pronájmu.

Objekt je umístěn v lokalitě rodinných domů mezi hlavní silnicí ulici Plzeňské a Krmelínské. V blízkosti je umístěna autobusová zastávka, která má pouze jednu autobusovou linkou. V městském obvodu je rovněž domov s pečovatelskou službou, kde sídlí zdravotní středisko. Mimo jiné je zde i lékárna, knihovna a také kulturní místnost. Prodejna potravin je od skladu vzdálena cca 1 km, Obecní úřad a základní škola je cca 2 kilometry. V takto malé obci je i mateřská školka, která je od místa oceňované nemovitosti vzdálena 500 metrů. Příjezdová cesta k tomuto objektu je nezpevněného typu, kterou můžou najednou projet dvě osobní auta.

Nachází se zde řada podnikatelů, kteří nabízejí služby, jako jsou například autodoprava, čištění koberců, stavební služby, prodej a opravy mobilních telefonů, klempířské práce, malířské práce, malba na textil a hedvábí, kosmetika a další.

Sklad je ve tvaru obdélníku o výměře 49 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 45 m<sup>2</sup> vnitřní užitné plochy. Je umístěn za rodinným domem, který je společně oplocen. Výhodou objektu je dobrý stavebně-technický stav, bezpečná lokalita a dobrá dopravní dostupnost.

Vybavenost tohoto objektu je poměrně chudá, avšak k daným účelům postačující. Jsou zde umístěná topná tělesa, umyvadlo, světelné zařízení a je k dispozici i prodejní pult. Jedná se o udržovaný a čistý prostor.

Sklad je pronajímán od roku 2005 až do současnosti. Roční nájem činí 30 000 Kč bez služeb spojených s užíváním nebytového prostoru. Cena za m<sup>2</sup> činí 56 Kč za měsíc. Smlouva o nájmu a jeho postupné dodatky jsou přiloženy, viz příloha č. 2.

Pro nákladní dopravu v této lokalitě je řada omezení. V úseku obce je maximální povolená rychlost padesát kilometru za hodinu a maximální zatížení vozovky je do 3,5 tuny. Další vozovka je Plzeňská, jedná se o silnici první třídy, přípustná rychlost je devadesát kilometrů za hodinu. Tato část není zpoplatněna. První mýtné brány se vyskytují za Starou Vsí. Možnost dvou vjezdů na dálnici.

Podrobnější informace o tomto skladu se nachází v přílohách. Zde je umístěn výpis z katastru nemovitostí viz. příloha č. 3 a cenová mapa viz. příloha č. 4. Výsledné hodnoty nákladové a výnosové metody budou zaokrouhleny na tisíce korun nahoru.

## **Metody ocenění vybrané nemovitosti**

### **1. Porovnávací metoda**

Hlavním cílem této metody je porovnávat nemovitosti v tomto případě sklady, které mají podobnou výměru užitných ploch. Stejná výměra je nepravděpodobná. Ze zveřejňovaných nabídek se zaměřuje tato práce u pronájmu na užitnou plochu v rozmezí 30 - 80 m<sup>2</sup> a u prodeje na větší užitnou plochu v rozmezí 30 - 500 m<sup>2</sup>. Tento větší rozsah je způsoben tím, že tak malé prostory nejsou nabízeny k prodeji. Sledovaným internetovým portálem s nemovitostmi je SReality. Denně jsou zveřejňovány nové nabídky, které se liší cenou a lokalitou.

Nabídka volných nebytových prostor se pohybuje v rozmezí 170 - 230 skladů v Ostravě. Umístění těchto skladů je převážně v centru Ostravy. Typickým příkladem je okolí Moravské Ostravy, Mariánské Hory, Slezská Ostrava, Kunčičky, Přívoz, Muglinov, Hrabová, Vítkovice a Poruba. Nejvyšší počet neobsazených skladů je v Moravské Ostravě, Přívozu a jejího okolí. Jedná se o nebezpečné lokality, protože se v těchto místech zdržuje velké množství nepřizpůsobivých občanů. Hrozí vykradení, vandalismus ba dokonce přepadení. Hlavní výhodou Přívozu a centra Ostravy, je blízkost nájezdu na dálnici, po které jezdí nákladní automobily. Mají tudíž jednodušší přístup do těchto míst.

V této práci je použita přímá metoda porovnání, která je založená na porovnání jednotlivých cen daných prostor. Jsou použity jednotlivé indexy odlišnosti,

kteře jsou vysvětleny v teoretické části. Poté ceny uvedené u zveřejněných inzercí byly upraveny o koeficient redukce. Takto se zjistí pramen ceny.

Sklady by měly být počítány v metrech kubických, bohužel na internetovém portálu jsou rozměry uvedeny v metrech čtverečních a není zmíněná výška skladů. Proto nelze počítat s  $m^3$ .

Na základě porovnání je důležité přiřadit koeficientům vlastnosti:

Koeficient  $K_1$  - poloha nemovitosti;

Koeficient  $K_2$  - vybavení skladu;

Koeficient  $K_3$  - technický stav;

Koeficient  $K_4$  - přístupové cesty;

Koeficient  $K_5$  - velikost skladu.

U všech těchto koeficientů platí:

- jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient menší jak 1;
- jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient větší než 1;
- v případě stejnorodosti oceňované nemovitosti je koeficient roven 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena po redukci.

### Objekty určené k pronájmu zařazené do porovnání:

#### č. 1

Adresa : Vratimov  
Budova : Cihlová  
Stav objektu: Dobrý  
Typ objektu: Přízemní  
Plocha užitná:  $80 m^2$   
Cena za  $m^2$ : 50 Kč/měsíčně



Zdroj: SReality<sup>2</sup>

<sup>2</sup> SREALITY.Pronájem skladů[online]. 2014 [2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/vratimov--/649471836>

Popis: Nabídka pronájmu skladových prostor bez rampy. Možnost připojení na dálkové vytápění. Poblíž je umístěna autobusová zastávka, lékárna, městský úřad a pošta.

## č. 2

Adresa: Krmelínská, Hrabová  
Budova: Skeletová  
Stav objektu: Dobrý  
Umístění objektu: Klidná část obce  
Typ domu: Přízemní  
Plocha užitná: 50 m<sup>2</sup>  
Cena za m<sup>2</sup>: 67 Kč/měsíčně



Zdroj: SReality<sup>3</sup>

Popis: Pronájem skladu v Ostravě - Hrabové. Objekt je oplocen a hlídán. Hlavní výhodou je široká příjezdová cesta. Sklad je možné vytápět přímotopy. Majitel objektu požaduje platbu tří měsíce předem. Prostor je vhodný pro skladování materiálu, náradí a jiné. Provize RK je 5000 Kč. V okolí je umístěna tramvajová a autobusová zastávka, restaurace, lékárna a bankomat ČSOB.

## č. 3

Adresa: Krmelínská, Hrabová  
Budova: Cihlová  
Stav objektu: Dobrý  
Plocha užitná: 35 m<sup>2</sup>  
Typ domu: Přízemní  
Cena za m<sup>2</sup>: 89 Kč/měsíčně



Zdroj: SReality<sup>4</sup>

<sup>3</sup> SREALITY. *Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/sklad/ostrava--krmelinska/820659036>

Popis: Nabídka osobních garáží k pronájmu s možností skladování v lokalitě Hrabová. Tento objekt je umístěn poblíž průmyslové zóny CTPark Ostrava. Objekt má dvojce vstupní vrata a je střežen kamerovým systémem. Poblíž tohoto nebytového prostoru se nachází tramvajová a autobusová zastávka, dále je zde umístěn bankomat České spořitelny, česká pošta, lékárna a restaurace.

#### č. 4

Adresa: Polanecká, Svinov  
 Budova: Panelová  
 Stav objektu: Velmi dobrý  
 Typ domu: Přízemní  
 Plocha užitná: 80 m<sup>2</sup>  
 Parkovací stání: Ano  
 Telekomunikace: Telefon, Internet  
 Cena za m<sup>2</sup>: 101 Kč/měsíčně



Zdroj: SReality<sup>5</sup>

Popis: Nabídka pronájmu skladu na ulici Polanecká v Ostravě. Objekt je oplocen a střežen kamerovým systémem. Dobrá dopravní dostupnost, možnost vjezdu na dálnici. Je umožněno parkování, v ceně nájmu je k dispozici jedno parkovací stání. Po dohodě možnost pronájmu kanceláře. Poblíž je umístěna autobusová zastávka a restaurace.

<sup>4</sup> SREALITY. *Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-12]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/sklad/ostrava-hrabova-krmelinska/3078791772>

<sup>5</sup> SREALITY. *Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerčni/sklad/ostrava-svinov-polanecka/2880987996>

## č. 5

Adresa: Mariánské Hory,  
Slévárenská

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Umístění objektu: Rušná část obce

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 67 m<sup>2</sup>

Parkovací stání: 2x

Cena za m<sup>2</sup>: 142 Kč/měsíčně



Zdroj: SReality<sup>6</sup>

Popis: Nabídka k pronájmu nebytové jednotky. Po dohodě lze pronajmout byt 3+kk, který se nachází v podkroví. Objekt je vybaven elektrickým signalizačním zařízením a mřížemi. K dispozici jsou parkovací místa. Poblíž je umístěna tramvajová a autobusová zastávka, a bankomat Komerční banky, pošta, sportoviště, lékárna a restaurace.

Tab. (3.2) Aplikace metody u pronájmu

objekt	cena za m <sup>2</sup>	koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	Celkový koeficient	Konečná cena
č. 1	50	0,85	42,50	0,9	0,88	0,7	0,88	1,3	0,63423	67,00
č. 2	67	0,85	56,95	1	0,9	0,75	1	1,1	0,7425	76,70
č. 3	89	0,85	75,65	1,1	0,88	0,89	0,88	0,98	0,74297	101,80
č. 4	101	0,85	85,85	1,15	0,88	0,89	1,2	1,3	1,40506	61,10
č. 5	142	0,85	120,70	1,07	0,85	1	1,1	1,2	1,20054	100,50
<b>minimum:</b>										61,10
<b>maximum:</b>										101,80
<b>průměrná:</b>										81,45
<b>C<sub>p</sub> = CO<sub>průměrná</sub> - [0,15 · (CO<sub>max</sub> - CO<sub>min</sub>)]</b>										75,35
<b>C<sub>p</sub> po zaokrouhlení</b>										<b>76,00</b>

Zdroj: vlastní výpočty

<sup>6</sup> SREALITY. *Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/sklad/ostrava-moravska-ostrava-suchardova/2804499292>



Koeficient redukce na pramen ceny upravuje cenu nabídky na cenu odpovídající trhu. U všech vybraných objektu byla přiřazena stejná hodnota. Důvodem je podobnost objektu a neprobíhající pronájem u zmíněných prostor. Tento koeficient se může snížit nebo zvýšit o patnáct procent.

Důvody přiřazených hodnot u koeficientů:

1) Koeficient polohy:

- č. 1 - horší než porovnávaný sklad;
- č. 2 - stejná poloha;
- č. 3 - sklad se nachází na stejné ulici, ale v lokalitě Hrabová u průmyslové zóny;
- č. 4 - sklad má lepší polohu;
- č. 5 - objekt umístěn vedle centra Ostravy.

2) Koeficient vybavení:

- č. 1 - vybavenost není zmíněná;
- č. 2 - k dispozici pouze přímotopy;
- č. 3 - vybavenost není zmíněná;
- č. 4 - vybavenost není zmíněná;
- č. 5 - holá místnost bez vybavení.

3) Koeficient technického stavu:

- č. 1 – nejhorší stav ze všech zmíněných prostor;
- č. 2 - prostor je zanedbaný;
- č. 3 - v horším stavu;
- č. 4 - v horším stavu;
- č. 5 - stejný.

4) Koeficient přístupových cest:

- č. 1 - není zmíněno;
- č. 2 - stejný;
- č. 3 - není uvedeno;
- č. 4 - velice dobrá dostupnost, vjezd přímo na dálnici;
- č. 5 - blízkost centra Ostravy a dálnice.

5) Koeficient velikosti:

- č. 1 – o 35 m<sup>2</sup> větší;
- č. 2 - o 5 m<sup>2</sup> větší;
- č. 3 - o 10 m<sup>2</sup> menší;
- č. 4 - o 35 m<sup>2</sup> větší;
- č. 5 - o 22 m<sup>2</sup> větší.

Hodnoty přiřazené k objektům se vynásobí a získá se celkový koeficient. Konečná cena se vypočítá z ceny po redukci, která je vydělena celkovým koeficientem. Konečná cena rovněž vyjadřuje v jaké hodnotě by měla být oceňovaná nemovitost nabízena. Výpočty byly provedeny na základě Bradáčovy teorie. Na závěr porovnávací metody je použitý propočet odhadu, kterou Bradáč sestavil pro Českou spořitelnu a.s. Tento propočet lze spočítat tak, že od průměrné hodnoty se odečte 15 % rozdíl maxima a minima.

Na základě porovnávací metody vyšla po zaokrouhlení hodnota měsíčního pronájmu oceňované nemovitosti 76 Kč za m<sup>2</sup>.

## Objekty určené k prodeji zařazené do porovnání:

### č. 1

Adresa:	Radniční, Michálkovice
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ objektu:	Přízemní
Plocha užitná:	170 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, MHD
Celková cena:	1 050 000 Kč
Cena za m <sup>2</sup> :	6 176 Kč/m <sup>2</sup>



Zdroj: SReality<sup>7</sup>

Popis: Nabídka k prodeji objektu s rampou a parkovacím stáním. Součástí je sociální zařízení, kancelář, šatna. Možnost pronájmu dalších kanceláří. Dostupnost autobusové zastávky, pošty, lékárny a restaurace.

### č. 2

Adresa:	Frýdecká, Ostrava - Kunčice
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ objektu:	Přízemní
Plocha užitná:	78 m <sup>2</sup>
Celková cena:	430 000 Kč
Cena za m <sup>2</sup> :	5 513 Kč/m <sup>2</sup>



Zdroj: SReality<sup>8</sup>

<sup>7</sup> SREALITY. *Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/ostrava-michalkovice-radnici/2998055004>

<sup>8</sup> SREALITY. *Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/ostrava-kuncice-frydecka/78120220>

Popis: Nabídka koupě tohoto prostoru s pozemkem o výměře 122 m<sup>2</sup>. Objekt je vybaven umyvadlem, šatnou a toaletou. K dispozici je elektrická energie, veřejný vodovod a kamna na tuhá paliva. V blízkosti se nachází pošta, restaurace a bankomat ČSOB.

### č. 3

Adresa: U Hrubku, Ostrava  
Budova: Cihlová  
Stav objektu: Dobrý  
Typ domu: Přízemní  
Plocha užitná: 100 m<sup>2</sup>  
Celková cena: 1 490 000 Kč  
Cena za m<sup>2</sup>: 14 900 Kč/m<sup>2</sup>



SReality<sup>9</sup>

Popis: Nabídka prodeje skladu, který se nachází v Ostravě - Nové Vsi. Prostor je zrekonstruovaný a dělí se na následující části: kancelář, sociální zařízení a sklad. Výhodou je příjezdová cesta pro kamionovou dopravu a napojení na ulici Rudnou a dálnici D1. K dispozici je elektřina, voda a plynová přípojka. V blízkosti se nachází tramvajová a autobusová zastávka, bankomat, lékárna, sportoviště a restaurace.

---

<sup>9</sup> SREALITY. *Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-14]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerce/sklad/ostrava--u-hrubku/2500763740>

#### č. 4

Adresa:	U Kříže, Michálkovice
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Zástavba:	Obytná
Typ domu:	Přízemní
Plocha užitná:	250 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V, 400 V
Doprav:	Silnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová
Celková cena:	3 490 000 Kč
Cena za m <sup>2</sup> :	13 960 Kč/m <sup>2</sup>



SReality<sup>10</sup>

Popis: Nabídka prostor určených k prodeji, které lze použít k bydlení nebo skladování. Objekt je samostatně oplocen, příjezdová cesta je asfaltového typu. Možnost parkování. Tato budova má nová plastová okna, odpady, elektroinstalaci. Ve sklepě se nachází kotelna. V prodejní ceně je zahrnutá plocha zahrady 833 m<sup>2</sup>. V blízkosti je umístěna autobusová zastávka, pošta, lékárna a restaurace.

<sup>10</sup> SREALITY. *Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-14]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/sklad/ostrava-michalkovic-u-kříže/1969332316>

Tab. (3.3) Aplikace metody u prodeje

objekt	cena za m <sup>2</sup>	koeficient redukce na pramen ceny	cena po redukcí	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	Celkový koeficient	Konečná cena
č. 1	6 176	0,85	5249,6	0,85	1,07	0,93	0,88	1,25	0,930419	5642,20
č. 2	5 513	0,85	4686,1	1,15	1,1	0,96	0,88	1,05	1,122106	4176,10
č. 3	14 900	0,85	12665	0,88	1,15	1,1	1,1	1,1	1,346972	9402,60
č. 4	13 960	0,85	11866	0,85	0,95	0,89	0,88	1,35	0,853786	13898,10
<b>minimum:</b>										4176,10
<b>maximum:</b>										13898,10
<b>průměrná:</b>										9037,10
<b>C<sub>p</sub>=CO<sub>průměrná</sub> - [0,15 · (CO<sub>max</sub> - CO<sub>min</sub>)]</b>										7578,80
<b>C<sub>p</sub> po zaokrouhlení:</b>										<b>7579,00</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Důvody přiřazených hodnot u jednotlivých koeficientů:

## 1) Koeficient polohy

- č. 1 - nejhorší umístění;
- č. 2 - nejlepší poloha;
- č. 3 - sklad je umístěn v horší lokalitě, než je oceňovaná nemovitost;
- č. 4 - nejhorší umístění.

## 2) Koeficient vybavení

- č. 1 - základní vybavení;
- č. 2 - dobré vybavení;
- č. 3 - lepší vybavenost;
- č. 4 - horší vybavení.

## 3) Koeficient technického stavu

- č. 1 - horší než oceňovaná nemovitost;
- č. 2 - dobrý;
- č. 3 - objekt je po rekonstrukci;
- č. 4 - nejhorší stav ze všech zmíněných objektů.

4) Koeficient přístupových cest

- č. 1 - není uvedeno;
- č. 2 - není uvedeno;
- č. 3 - velice dobré, snadný vjezd na dálnici;
- č. 4 - není uvedeno.

5) Koeficient velikosti

- č. 1 - 170 m<sup>2</sup>;
- č. 2 - 78 m<sup>2</sup>;
- č. 3 - 100 m<sup>2</sup>;
- č. 4 - 250 m<sup>2</sup>.

Stejně jako u pronájmu, prodejní cena vychází z ceny za m<sup>2</sup>. Na webových stránkách nelze najít prostory přibližně odpovídající rozměrům oceňované nemovitosti k prodeji. Proto se vychází z větších užitných ploch. Postup výpočtu je stejný jako u již zmíněného pronájmu. Výsledná hodnota porovnávací metody u prodeje vyšla 7 579 Kč za m<sup>2</sup>. Prodejní cena za celkovou nemovitost činí 371 371 Kč.

## 2. Nákladová metoda

U této metody jsou využity stavební plány a předběžný rozpočet stavby. Jsou zmíněny veškeré informace o stavbě, které vytvářejí určité hodnocení. Zahrnuje se zde i pozemek, na kterém budova stojí. Zohledňuje se opotřebení stavby. Na závěr se sečtou všechny hodnoty a získá se konečná cena oceňované nemovitosti.

### Základní informace

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Ostrava

Obec: Ostrava

Katastrální území: Nová Bělá

### Postup oceňování nákladovou metodou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jedná se o proces zjišťování věcné hodnoty.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1 Sklad bez čp/če na p. č. 1505/18

Sklad se nachází v katastrálním území Nová Bělá, obec Ostrava, okres Ostrava-město, počet obyvatel v obci je cca 1 808. Katastrální výměra činí 718 hektarů.

Objekt je v lokalitě rodinných domů mezi hlavní silnicí ulici Plzeňské a Krmelínské. Příjezdová cesta k tomuto objektu je nepevněného typu, kterou můžou najednou projet dvě osobní auta. Sklad je ve tvaru obdélníku o výměře 49 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 45 m<sup>2</sup> vnitřní užité plochy. Je umístěn za rodinným domem, který je společně oplocen. Vybavenost tohoto objektu je poměrně chudé. Jsou zde umístěná topná tělesa, umyvadlo, světelné zařízení a je k dispozici i prodejní pult. Jedná se o udržovaný a čistý prostor.

Stavba byla zkolaudovaná v roce 1995 a provedena podle schválené projektové dokumentace. Na základě zastaralých údajů se pracovalo pouze s orientačním rozpočtem a stavebními plány.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 12: skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná



- **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1 NP	$8,97 \cdot 5,22$	=	46,82
zastřešení	$(8,97 \cdot 5,22)/2$	=	23,41

- **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukce výška	Součin
1 NP	46,82 m <sup>2</sup>	2,20 m	103,00
zastřešení	23,41 m <sup>2</sup>	0,80 m	18,73
<b>Součet</b>	<b>70,23 m<sup>2</sup></b>		<b>121,73</b>

Průměrná výška podlaží:	PVP =	$121,73 / 70,23$	1,73 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	$70,23 / 2$	35,12 m <sup>2</sup>

- **Obestavěný prostor**

*Výpočet jednotlivých výměr*

Podlaží	Obestavěný prostor	
1 NP	$(8,97 \cdot 5,22) \cdot (2,20)$	103,01 m <sup>3</sup>
zastřešení	$[(8,97 \cdot 5,22) / 2] \cdot (0,80)$	18,73 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		121,74 m <sup>3</sup>

**Popis, hodnocení konstrukcí a vybavení**

Význam zkratk: S - standard, N - nadstandard, P - podstandard, C - nevyskytuje se,  
A - přidaná konstrukce, X - nehodnotí se.

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč.zemních prací	beton, makadon	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová	S	100
3. Stropy	kombinovaná	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sbíjený	S	100
5. Krytiny střeš	šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka, nátěr	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	fasádní omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	ocelové, betonové	S	100
11. Dveře	plastové	S	100
12. Vrata	plechové	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	mramor	S	100

15. Vytápění	topná tělesa	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	měď	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. Jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	N	3,40	100	1,54	5,24
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	0,50	100	1,00	0,50
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>102,72</b>
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math>:</b>					<b>1,0272</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. Č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	·	0,939
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,6 / PZP):	·	1,1079
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP):	·	1,5139
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	·	1,0272
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	·	1,2
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	·	2,067
Základní cena upravena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	8 952,41
<b>Plná cena:</b> 121,74 m <sup>3</sup> x 8 952,41Kč / m <sup>3</sup>	=	<b>1 089 866,40 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	61 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: 100 % x S / PCŽ = 100 % x 19 / 80 = 23,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 23,8 % / 100)	· 0,762
<b>Sklad bez čp/če na p. č. 1505/18 – věcná hodnota</b>	<b>830 478,19 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 pozemek p. č. 1505/18

Jednotkovou cenu lze nalézt v cenové mapě viz. příloha č. 4.

## Ocenění

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cenové mapy	zastavěná plocha a nádvoří	1505/18	49,00	670,00	32 830,-
<b>Pozemek p. č. 1505/18 – věcná hodnota</b>					<b>32 830 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

1. Ocenění staveb		
1.1 Sklad bez čp/če na p. č. 1505/18		830 478,19 Kč
2. Ocenění pozemků		
2.1 Pozemek p. č. 1505/18		32 830,00 Kč
<b>Výsledná věcná hodnota</b>		<b>863 308,19 Kč</b>
<b>Věcná hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>864 000,00 Kč</b>

V souvislosti s již zmiňovanými předpisy vychází po zaokrouhlení hodnota nákladové metody 864 000,00 korun.

### 3. Výnosová metoda

Výsledkem této metody je prospěch plynoucí vlastníkovvi nemovitosti. Obvykle se řeší dva úkoly. První se zabývá zaměřením na budoucí prospěch, ve kterém se sleduje časový průběh, spolehlivost a další. Druhý je přeměna budoucího prospěchu k současnosti. Pro výpočet výnosové metody bude použita metoda diskontovaných peněžních toků DCF Equity.

Tab. (3.4) Výpočet FCFE u současné nájemní smlouvy, kde výchozím rokem bude rok 2014

Roky	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hrubý potenciální příjem	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Odpčet výpadků a ztrát 5% z hrubého provozního výnosu	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Efektivní hrubý příjem	28 500	28 500	28 500	28 500	28 500	28 500
<b>Fixní náklady</b>						
1) daň z nemovitosti	675	675	675	675	675	675
2) pojištění nemovitosti	371	371	371	371	371	371
<b>Variabilní náklady</b>						
1) správní náklady	1500	1700	1900	2100	2300	2500
3) náklady na opravu a údržbu	5000	5500	6050	6655	7320,5	8052,6
4) náklady na služby	200	210	220,5	231,5	243,1	255,3
5) ostatní náklady (vandalismus)	0	0	0	0	0	0
Náklady celkem = FN + VN	7746	8456	9216,5	10032,5	10909,6	11853,9
Čistý provozní výnos	20 754	20 044	19 284	18 468	17 590	16 646
+ odpisy	11 570	28 099	28 099	28 099	28 099	28 099
- Δ ČPK	0	0	0	0	0	0
+ čerpání úvěru	0	0	0	0	0	0
- splátky úvěru	0	0	0	0	0	0
- investice	12 000	5000	30 000	0	8 000	0
<b>Volné peněžní toky vlastního kapitálu FCFE</b>	<b>20 324</b>	<b>43 143</b>	<b>17 383</b>	<b>46 567</b>	<b>37 689</b>	<b>44 745</b>

Zdroj: vlastní výpočty

V hrubém potencionálním příjmu je zahrnutý kalkulovaný roční pronájem. Bude se vyvíjet lineárně z důvodu vysoké konkurence. Musí se počítat se ztrátou nájemce. Tato částka se snižuje o deset procent. Efektivním hrubým příjmem se rozumí rozdíl mezi hrubým potencionálním příjmem a odpčetem výpadku a ztráty nájemce. Další položkou jsou fixní náklady, do kterých se řadí daň z nemovitostí a pojistné. Daň z nemovitostí je příjmem

obecních nebo krajských úřadu. Záleží, kde se daná nemovitost nachází. Výpočet této daně je vymezen v platných daňových zákonech pro daný rok.

Tab. (3.5) Informace důležité pro výpočet daně z nemovitosti

druh	základ daně	základní sazba	§ 11 odst. 3 koeficient
sklad	49 m <sup>2</sup>	10 Kč/m <sup>2</sup>	1,5

Zdroj: vlastní zpracování

$$\begin{aligned} \text{Sazba daně} &= [\text{základní sazba daně} + (0,75 \cdot \text{počet nadzemních podlaží})] \cdot \text{koeficient §11} \\ &= 15 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{Daň} = \text{sazba daně} \cdot \text{základ daně} = 735 \text{ Kč}$$

Celková daň z nemovitostí za oceňovaný sklad sloužící k podnikatelským účelům činí 735 Kč. Platí se na dané zdaňovací období, kterým je kalendářní rok.

Oceňovaný objekt je pojištěný balíčkem komfort proti rizikům. Mezi tyto rizika lze zařadit krádeže, loupeže, živelné události a další. Do variabilních nákladů patří správní náklady, kde jsou promítány částky na dopravu k vybrané nemovitosti nebo náklady spojené s pronájmem. Tato částka se zvyšuje z důvodu růstu cen pohonných hmot. Náklady na opravu a údržbu jsou spojeny s aktuálním problémem, které musí zabezpečit pronajímatel. Každý rok se zvyšuje o deset procent, z důvodu zkušenosti a rostoucích cen materiálu. V nákladech na službu je zahrnuta jen elektřina, na základě dodatku smlouvy o nájmu. Nájemce odmítl přívod vody a vytápění místnosti. Elektřina z důvodu zdražování se zvyšuje každoročně o pět procent. Poslední položkou jsou ostatní náklady, do kterých se řadí vandalismus. Náklady jsou nulové, protože sklad je vybaven elektrickým signalizačním zařízením a objekt je umístěn v bezpečné lokalitě. Součtem fixních a variabilních nákladů se získají celkové náklady. Výsledek čistého provozního výnosu se získá rozdílem mezi efektivním hrubým příjmem a celkovými náklady. Následující položkou jsou odpisy. Vyjadřují určitý stupeň opotřebení a vycházejí z daňových odpisů. Sklad patří do páté odpisové skupiny, která se odepisuje třicet let. Majitel se rozhodl pro rovnoměrné odepisování. Čistý pracovní kapitál je nulový, protože majitel oceňované nemovitosti nechce, aby byl kryt oběžný majetek dlouhodobými zdroji. Pronajímatel nečerpá žádný úvěr. Všechny investice jsou kryty z hotovostních peněžních prostředků. Během každého roku jsou naplánované investice: v roce 2014 byl realizovaný nákup vstupních dveří, v dalším roce se předpokládají drobné fasádní

opravy, v následujícím roce se jedná o údržbu střechy a v roce 2018 je plánovaný nátěr dřevěného zábradlí.

Výsledek FCFE - volné peněžní toky vlastního kapitálu se vypočítají z částky čistého provozního výnosu, od kterého se odečtou nebo přičtou jednotlivé částky, které jsou uvedeny v tabulce (3.4).

Nyní se stanoví náklady kapitálu, majitel nevyužívá žádný úvěr. Hodnota pořízení nemovitosti činí 864 000 korun. Pořizovací cena vychází z nákladové metody. Důležité jsou i ostatní veličiny, které jsou nezbytné pro výpočet nákladu na vlastní kapitál. Bezriziková úroková míra  $R_F$  je stanovena na základě úrokové míry dvacetiletých státních dluhopisů v ČR zveřejněných na burze cenných papírů Praha. Tato hodnota činí 5,70 %.

Riziková přírážka finanční stability  $R_{\text{finstab}}$  lze spočítat na základě ukazatele likvidity. Jsou poměřována OA / krátkodobé závazky. Majitel nevyužívá krátkodobých závazků ani oběžných aktiv, proto je výsledek  $R_{\text{finstab}}$  roven nule.

Riziková přírážka  $R_{\text{podnikatelské}}$  vychází z podílu EBIT/A, který je dále porovnáván s ukazatelem  $X1$ . Tento ukazatel vychází ze vzorečku (2.14) zmíněného v teoretické části:

$$X1 = \frac{864\,000 + 0 + 0}{864\,000} \cdot \frac{0}{0 + 0} = 0$$

V EBITU je zahrnutý roční výnos ve formě nájmu, který činí 30 000 korun. Po dosazení hodnot vyjde:  $30\,000 / 864\,000 = 0,0349$ . EBIT/A je větší než  $X1$ , proto vychází  $R_{\text{podnikatelské}} = 0$  %.

Poslední veličinou je riziková přírážka  $R_{LA}$ , vychází ze zkušenosti. Zde vystupují úplatné zdroje UZ. V této práci je úplatný zdroj pouze vlastní kapitál, který je ve výši 864 000 korun. Jestli je  $UZ \leq 0,1$  mld. Kč, pak  $R_{LA} = 5$  %.

Dosazením získaných hodnot do vzorce (2.12) vyjde:

$$WACC_U = 5,70 + 0 + 0 + 5 = 10,7\%$$

V tuto chvíli jsou známy veškeré hodnoty důležité pro výpočet vlastního kapitálu. Dosadí se do vzorce (2.11):

$$R_E = \frac{\left[ 10,70\% \cdot \frac{864000}{864000} - (1 - 0,15) \cdot \frac{0}{0+0} \cdot \left( \frac{864000}{864000} - \frac{864000}{864000} \right) \right]}{\left( \frac{864000}{864000} \right)} = \frac{10,70\% \cdot 1 - 0}{1} = 10,70\%$$

$$PV = 20324 + \frac{43143}{(1 + 0,107)^1} + \frac{17383}{(1 + 0,107)^2} + \frac{46567}{(1 + 0,107)^3} + \frac{37689}{(1 + 0,107)^4} + \frac{\frac{44745}{0,107}}{(1 + 0,107)^5}$$

$$PV = 20324 + 38973 + 14186 + 34327 + 25098 + 251550 = 384458,00 \text{ Kč}$$

Po veškerých propočtech vychází výsledná hodnota výnosové metody po zaokrouhlení 385 000 korun u stávající nájemní smlouvy.

Výnosová metoda se také určí u zjištěné hodnoty v porovnávací metodě, která činí 76 Kč/m<sup>2</sup>:

Tab. (3.6) Výpočet FCFE u hodnoty zjištěné v porovnávací metodě, kde výchozím rokem bude rok 2014

Roky	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hrubý potenciální příjem	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040	41 040
Odpočet výpadků a ztrát 5% z hrubého provozního výnosu	2052	2052	2052	2052	2052	2052
Efektivní hrubý příjem	38 988	38 988	38 988	38 988	38 988	38 988
<b>Fixní náklady</b>						
1) daň z nemovitosti	675	675	675	675	675	675
2) pojištění nemovitosti	371	371	371	371	371	371
<b>Variabilní náklady</b>						
1) správní náklady	1500	1700	1900	2100	2300	2500
3) náklady na opravu a údržbu	5000	5500	6050	6655	7320,5	8052,6
4) náklady na služby	200	210	220,5	231,5	243,1	255,3
5) ostatní náklady (vandalismus)	0	0	0	0	0	0
Náklady celkem = FN + VN	7746	8456	9216,5	10032,5	10909,6	11853,9
Čistý provozní výnos	31 242	30 532	29 772	28 956	28 078	27 134
+ odpisy	11 570	28 099	28 099	28 099	28 099	28 099
- Δ ČPK	0	0	0	0	0	0
+ čerpání úvěru	0	0	0	0	0	0
- splátky úvěru	0	0	0	0	0	0
- investice	12 000	5000	30 000	0	8 000	0
<b>Volné peněžní toky vlastního kapitálu FCFE</b>	<b>30 812</b>	<b>53 631</b>	<b>27 871</b>	<b>57 055</b>	<b>48 177</b>	<b>55 233</b>

Zdroj: vlastní výpočty

Jsou využity stejné částky s výjimkou hrubého potenciálního příjmu. Postup uvedený pod tabulkou č. (3.4) je totožný.

$$PV = 30812 + \frac{53631}{(1+0,107)^1} + \frac{27871}{(1+0,107)^2} + \frac{57055}{(1+0,107)^3} + \frac{48177}{(1+0,107)^4} + \frac{\frac{55233}{0,107}}{(1+0,107)^5}$$

$$PV = 30812 + 48448 + 22744 + 42059 + 32082 + 310511 = 486\,656,00 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota u nové ceny pronájmu činí po zaokrouhlení 487 000 korun.

### 3.1 Shrnutí

Tato část bakalářské práce vychází z teoretických poznatků a jejich praktické aplikaci. Všechny postupy jsou uvedeny pod jednotlivými metodami.

Porovnávací metoda vychází z porovnání obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny na internetovém portálu. Nemovitosti jsou určeny jak k pronájmu, tak k prodeji. Proto výsledné hodnoty jsou dvě. U pronájmu vyšla hodnota porovnávací metody 76 Kč/m<sup>2</sup>. Po přepočtu na užitnou plochu oceňované nemovitosti činí roční pronájem 41 040 Kč. U prodeje vyšla hodnota 7 579 Kč/m<sup>2</sup>, po přepočtu na celkovou zastavěnou plochu oceňované nemovitosti je celková prodejní cena 371 371 Kč.

Nákladová metoda vychází z nákladů, které byly vynaloženy v minulosti na uskutečnění výstavby. Snaha propočítat náklady do současnosti. Po odečtení opotřebení vzniká hodnota, která je 864 000 Kč.

Poslední výnosová metoda je zaměřená na výnosy z pronájmu. Je založena na diskontování peněžního toku FCFE. Výsledkem jsou opět dvě hodnoty. První vychází z ročního nájemného, který je platný v současnosti podle nájemní smlouvy. Tato hodnota činí 385 000 Kč. Druhý výsledek výnosové metody je založen na zjištěné hodnotě z porovnávací metody a činí 487 000 Kč.



## 4. VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ

Tato kapitola vyhodnotí výsledky, které byly zjištěny v třetí kapitole a následně doporučí majiteli, jak může naložit s nemovitostí (skladem).

Na základě použitých metod ocenění, byly zjištěny hodnoty, které jsou uvedeny v tabulce č. (4.1). Nejvyšší hodnota je nákladová, která činí 864 000 Kč. Tato hodnota znamená náklady na postavení skladu v současnosti po opotřebení. Nezáleží totiž na umístění objektu, ale pouze na nákladech spojených s výstavbou a vybavením.

Porovnávací metoda se zaměřila jak na pronájem, tak i na prodej. Vycházela z rozdílných nabízených vzorků. Zohledňuje současný stav na trhu nabízených nemovitostí. Při nabízených pronájmech vyšla hodnota ročního nájmu oceňovaného skladu 41 040 Kč. Z toho vyplývá, že majitel je schopen zvýšit nájem. Oceňovanou nemovitost lze i prodat za 371 371 Kč.

Výnosová metoda vycházela ze stávajícího pronájmu, ale také možného nájmu dosažitelného v současnosti na trhu. Snahou bylo také zohlednit vypočítanou hodnotu porovnávací metody. Proto vyšly čtyři výsledky.

Tab. (4.1) Výsledky jednotlivých metod

	Hodnota prodeje skladu
<b>Porovnávací</b>	371 371,00 Kč

	Hodnota postavení skladu po opotřebení
<b>Nákladová</b>	864 000,00 Kč

	Hodnota vycházející ze stávajícího pronájmu	Hodnota vycházející z výsledku porovnávací metody (pronájmu)
<b>Výnosová</b>	385 000,00 Kč	487 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Zjištěné hodnoty vyšly v pořadí nákladová metoda, výnosová metoda a porovnávací metoda. V tomto případě je pro majitele skladu výhodný pronájem. Majitel by měl zrušit stávající

nájemní smlouvu, kde musí být dodržena tříměsíční výpovědní lhůta a uzavřít novou smlouvu se zvýšenou sazbou za metr čtvereční.

## 5. ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo vytvořit podklady pro rozhodnutí, zda vybranou nemovitou věc pronajmout nebo prodat pomocí ocenění. Byla použita analýza nájmu nebytových prostor a vytvořeno doporučení současnému majiteli, jak se má k této situaci postavit.

Údaje byly analyzovány a pomocí deskripce popsány. Vycházelo se z určitých předpokladů tzv. dedukce prostřednictvím, které se dosáhlo konečného výsledků.

Bakalářská práce obsahuje pět kapitol. První z nich je úvod, ve které byl ve stručnosti nastíněn trh nemovitostí a cíl práce. Druhá kapitola vysvětluje základní pojmy, terminologie a metody oceňování nemovitostí. Kromě teorie zde byly zachyceny i konkrétní vzorce. Třetí kapitola zaznamenala popis nemovitosti a aplikaci metod ocenění. Čtvrtá kapitola vyhodnocovala výsledky, které byly získané v předchozí kapitole. Z těchto výsledků plynulo doporučení pro majitele nemovitosti.

Porovnávací metoda porovnávala obdobné nemovitosti, které se nacházely na internetovém portálu SReality. Hodnotila se velikost, poloha, vybavení, technický stav a příjezdové cesty k nemovitosti. Pomocí těchto koeficientů a propočtů byla zjištěná cena pronájmu nebo prodeje nebytového prostoru.

Výnosová metoda vycházela z peněžního důchodu plynoucí vlastníkovu nemovitosti. Jednalo se o nájem. Tato hodnota byla snížena o náklady spojené s provozováním podnikatelské činnosti jako je například elektřina, údržba, pojistné a další. Výnosová hodnota byla vypočítaná na základě stávající nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 2, tak i pro hodnotu zjištěnou z porovnávací hodnoty. Veškeré peněžní toky musely být přepočítány na současnou hodnotu pomocí diskontovaných peněžních toků DCF Equity. Po součtu jednotlivých hodnot byla získaná výnosová hodnota.

Poslední metodou je nákladová metoda, která byla založena na historických údajích plynoucí z vynaložených nákladů. Důležité bylo znát rozměry, vybavenost, přednosti a negativa stavby. Jakmile byla známá hodnota stavby, tak od ní byla odečtena částka opotřebení. Pozemek, na kterém stojí nemovitost byla součástí ocenění.

Na závěr bylo stanoveno doporučení pro majitele nemovitosti. Nejvýhodnější je pronájem uzavřený na základě nové nájemní smlouvy se zvýšenou sazbou za metr čtvereční.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Knižní zdroje

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitosti*. 8. přep. a doplň. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753s. ISBN 978-80-7204-630-0

BRADÁČ, Albert. FIALA, Josef. HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitost, oceňování a právní vztahy*. 4. přep. vyd. Praha: LINDE, 2007. 741 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3.rozšiř. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 216 s. ISBN 978-80-866929-68-2.

JANÁČKOVÁ, Hana, *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, obchodně podnikatelská fakulta, 2004. 152 s. ISBN 80-7248-258-0.

JUREČKA, Václav, *Mikroekonomie*. Praha: Grada, 2010. 360 s. ISBN 978-80-247-3259-6

ZAZVONIL, Zbyněk, *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

ZAZVONIL, Zbyněk, *Odhad hodnoty nemovitostí*, 1. vyd. EKOPRES 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0

## Elektronické zdroje

BURZA CENNÝCH PAPÍRŮ PRAHA, *Státní dluhopisy 5,70/24* [online]. 2014 [2014-03-21]. Dostupné z: <http://www.bcpcp.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001002547>

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ. *Záznam práva k nemovitostem do KN* [online]. 2013, [2013-11-22]. Dostupný z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

OSTRAVA.Cenová mapa[online]. 2014 [2014-03-25]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/cenovamapa/viewer.htm>

SREALITY.Pronájem skladů[online]. 2014 [2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/sklad/vratimov--/649471836>

SREALITY.Pronájem skladů [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/sklad/ostava--krmelinska/820659036>

SREALITY.Pronájem skladů [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/sklad/ostava-svinov-polanecka/2880987996>

SREALITY.*Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/ostrava-moravska-ostrava-suchardova/3240706908>

SREALITY.*Pronájem skladů* [online]. 2014 [2014-03-12]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/ostrava-hrabova-krmelinska/3078791772>

SREALITY.*Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostrava-michalkovice-radnicni/2998055004>

SREALITY.*Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostrava-kuncice-frydecka/78120220>

SREALITY.*Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-14]. Dostupné z: [http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostrava--u-hrubku/2500763740\\_4](http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostrava--u-hrubku/2500763740_4)

SREALITY.*Prodej skladů* [online]. 2014 [2014-03-14]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/sklad/ostrava-michalkovic-u-krize/1969332316>

SREALITY.*Reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. 2014, [2014-02-11]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

### **Zákony**

Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník;  
 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;  
 Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících;  
 Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání;  
 Zákon č. 135/1994 Sb., o cenách;  
 Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí;  
 Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

## SEZNAM ZKRATEK

A - aktiva

BÚ - bankovní úvěr

CČ - cena časová nemovitosti

COB - cena prodejní nemovitosti

CZ - čistý zisk

ČPK - čistý pracovní kapitál

D - odúročený cizí kapitál

DCF - metoda diskontovaných peněžních toků

DDM - dividendový diskontní model

EBIT - zisk před zdaněním

FCF - volné finanční toky

FCFE - volné finanční toky pro vlastníky

FCFF - volné finanční toky pro vlastníky i věřitele

FV - budoucí hodnota

I - koeficient odlišnosti

i - úroková míra

JTC - jednotková tržní cena

NOZ - nový občanský zákoník

OA - oběžná aktiva

OBL - obligace

P - perpetuita

PV - současná hodnota

R - náklady kapitálu

$R_D$  - náklady na úročený cizí kapitál

$R_E$  - náklady vlastního kapitálu

$R_F$  - bezriziková úroková míra

$R_{LA}$  - riziková přírážka za velikost objektu

$R_{podnikatelské}$  - riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko

TC - tržní cena

TC - tržní cena nemovitosti

TH - technická hodnota stavby

UM - úroková míra

UZ – úplatný zdroj

VK - vlastní kapitál

WACC - náklady celkového kapitálu

$WACC_U$  - náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu

XL - mezní hodnota likvidit

Z - hrubý zisk



## PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 5.5.2014

Veronika Hawerková

jméno a příjmení studenta

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 - Fotografie nemovitosti

Příloha č. 2 - Smlouva o nájmu

Příloha č. 3 - Výpisy z katastru nemovitostí

Příloha č. 4 - Cenová mapa

## PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Fotografie nemovitosti





## Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, mezi :

1. **Petrem Naivertem**, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava – Nová Bělá
  2. **Evou Naivertovou**, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava – Nová Bělá
- dále jen **pronajímatel**

a

**Jiřím Kotlárem**, bytem [REDACTED] Ostrava – Nová Bělá, podnikatel, IČ: [REDACTED]  
dále jen **nájemce**

výše uvedení účastníci po vzájemné dohodě uzavírají tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor :

### I.

Pronajímatelé mají ve společném jmění manželů nemovitost a to prodejnu postavenou na parcele parc.č. 1505/18 a parcelu č. 1505/18 – zastavěná plocha o výměře 49 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Nová Bělá, obec Nová Bělá, okres Ostrava, zapsaných na listu vlastnictví č. 936 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

### II.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává k užívání nájemci nebytové prostory nacházející se v nemovitosti spec. v části I. této smlouvy. Jedná se o prostor o velikosti 45 m<sup>2</sup> – místnost se vchodem ze strany od parcely 1507/7 – komunikace.

### III.

Nájemce je oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat v souladu s jejich určením, tj. k obchodním účelům a v souladu se svým živnostenským oprávněním.

### IV.

Nájem se sjednává na dobu neurčitou.

### V.

Nájemné za užívání nebytových prostor specifikovaných v části II. této smlouvy činí 2 500,- Kč měsíčně, roční nájem činí 30 000,- Kč. Nájemné bude hrazeno nájemcem vždy dopředu na dobu tří kalendářních měsíců a to počínaje dnem 1.1.2005 s tím, že nájemné bude uhrazováno vždy do 28. dne měsíce předcházejícího do rukou pronajímatele, oproti dokladu o převzetí.

Za dobu od účinnosti této smlouvy do 31.12.2004 bude nájemné v alikvótní části uhrazeno do 1.11.2004.

Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné včas a řádně, je povinen zaplatit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 7 500,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajimatele na náhradu škody, která mu tímto vznikne.

Poplatky za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor hradí nájemce v souladu s rozsahem odebraných médií a prováděných služeb, tj. stavu samostatného elektroměru, zajistí si odvoz komunálního odpadu. Poplatek za vodu byl smluvními stranami sjednán ve výši 50,- Kč měsíčně a je splatný vždy k datu splatnosti nájemného, jak stanoveno shora, stejně tak, jako poplatek za vytápění, který činí částku 583,- Kč měsíčně.

## VI.

Nájemce je povinen udržovat, popř. zajišťovat nebytové prostory popsané v části II. smlouvy v řádném stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat obvyklé udržování pronajatých nebytových prostor.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat pronajimatelům potřebu oprav, které bude provádět, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady a škody, které na pronajatých prostorách způsobil sám nebo třetí osoby s ním věci užívající.

Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny na prostorách výhradně s písemným souhlasem pronajimatelů.

Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na pronajatých prostorách a věcech ve vlastnictví pronajimatelů.

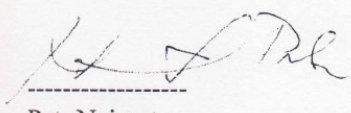
Nájemce je povinen zajistit dodržování bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů v pronajatých prostorách i osobami s ním tyto užívající.

## VII.

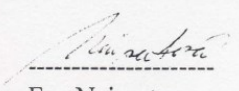
Smluvní strany se dohodly na tříměsíční výpovědi, která počíná běžet měsícem následujícím po doručení písemné výpovědi účastníkům této smlouvy.

Tato smlouva může být změněna nebo doplněna po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku ke smlouvě

V Ostravě dne 11.9.2004

  
Petr Naivert

  
Jiří Kotlar

  
Eva Naivertova



## Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

uzavřenou dne 11.09.2004 mezi:

1. Petrem Naivertem, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava - Nová Bělá
2. Evou Naivertovou, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava - Nová Bělá  
dále jen pronajimatel

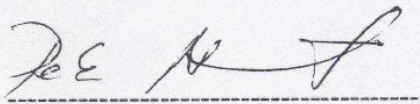
a

Jiřím Kotlárem, bytem [REDACTED] Ostrava Nová Bělá, podnikatel, IČ:  
[REDACTED]  
dále jen nájemce

výše uvedení účastníci po vzájemné dohodě uzavírají tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor:

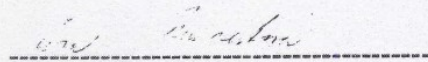
### I.

Ujednání v bodě V. smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 11.09.2004 mezi pronajimateli a nájemcem se s účinností od 01.01.2008 mnění výše poplatků za vytápění pronajatých prostor z částky 583,- Kč na částku 1 050,- Kč měsíčně splatná vždy k datu splatnosti nájemného. Zbývající ujednání uvedené ve smlouvě o nájmu nebytových prostor zůstávají v platnosti beze změn.

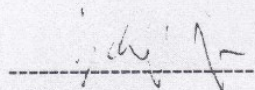


Petr Naivert

V Ostravě dne 21.12.2007



Eva Naivertová



Jiří Kotlár

## Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

uzavřenou dne 11.09.2004 mezi:

1. Petrem Naivertem, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava - Nová Bělá
2. Evou Naivertovou, r.č. [REDACTED] bytem Krmelínská 346, Ostrava - Nová Bělá  
dále jen pronajimatel

a

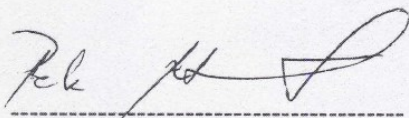
Jiřím Kotlářem, bytem [REDACTED] Ostrava Nová Bělá, podnikatel, IČ:  
[REDACTED]  
dále jen nájemce

výše uvedení účastníci po vzájemné dohodě uzavírají tento dodatek ke smlouvě o nájmu nebytových prostor:

### I.

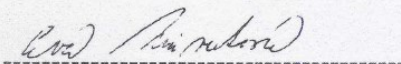
Ujednání v bodě V. smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 11.09.2004 mezi pronajimateli a nájemcem se s účinností od 01.11.2010 mnění výše poplatků za vytápění pronajatých prostor z částky 1050,- Kč na částku 0,- Kč z důvodů ukončení dodávek tepla do pronajatých prostor dle ústní dohody a dále s účinností od 01.11.2010 bude ukončena dodávka pitné vody a taktéž od tohoto data nebudou prováděny zálohy ve výši 50,- Kč.

Zbývající ujednání uvedené ve smlouvě o nájmu nebytových prostor zůstávají v platnosti beze změn.

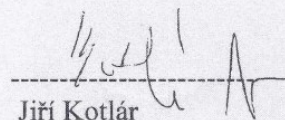


Petr Naivert

V Ostravě dne 18.10.2010



Eva Naivertová



Jiří Kotlár



### Příloha č. 3 - Výpisy z katastru nemovitostí

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2013 07:15:02

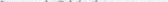
Okres: CZ0806 Ostrava-město

Obec: 554821 Ostrava

Kat.území: 704946 Nová Bělá

List vlastnictví: 936

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Naivert Petr a Naivertová Eva, Krmelinská 319/346, Nová Bělá, 72400 Ostrava		
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití      Způsob ochrany

Na parcele

bez čp/če

obchod

1505/18, LV:463

B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

## Listina

o Kolaudační rozhodnutí výst.605/1995 ze dne 28.11.1995, nabylo právní moci dne 5.12.1995 a doplnění kolaudačního rozhodnutí ze dne 27.2.2002

Z-2141/2002-807

Pro: Naivert Petr a Naivertová Eva, Krmelínská 319/346, Nová Bělá,  
72400 Ostrava

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.10.2013 07:27:07

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 1



#### Příloha č. 4 - Cenová mapa<sup>11</sup>



<sup>11</sup> OSTRAVA. *Cenová mapa*[online]. 2014 [2014-03-25]. Dostupné z: <http://gisova.ostrava.cz/webmaps/cenovamapa/viewer.htm>